

Wirtschaftsplan KWL

Wirtschaftsplan für die Geschäftsjahre 2016 bis 2021

der

Kommunalen Wohnungsverwaltung Leer (KWL)

Inhaltsverzeichnis

A. Erläuterungen zu den Planungsprämissen des Wirtschaftsplans	Anlage 1
B. Erfolgsplan für die Geschäftsjahre 2016 bis 2021	Anlage 2
C. Vermögensplan für die Geschäftsjahre 2016 bis 2021	Anlage 3
D. Planbilanzen für die Geschäftsjahre 2016 bis 2021	Anlage 4
E. Investitions- und Finanzplan für die Geschäftsjahre 2016 bis 2021	Anlage 5
F. Liquiditätsplan für die Geschäftsjahre 2016 bis 2021	Anlage 6
G. Stellenübersicht	Anlage 7

A. Erläuterungen zu den Planungsprämissen des Wirtschaftsplans

Anlage 1

Der Wirtschaftsplan für den Eigenbetrieb KWL für die Jahre 2016 bis 2021 geht von nachfolgenden grundsätzlichen Prämissen aus:

- die Gründung des Eigenbetriebes erfolgte zum 01.01.2015,
- der Eigenbetrieb wird nicht mit Gewinnerzielungsabsicht betrieben,
- die Wohnungen sollen weiterhin zu einer sozialverträglichen Kostenmiete vorwiegend an Bevölkerungsgruppen vermietet werden, welche auf dem freien Wohnungsmarkt keinen adäquaten Wohnraum anmieten können,
- der Wohnungsbestand soll umfassend kernsaniert werden,
- der Streubesitz soll nicht saniert werden - bei Leerstand muss entschieden werden, wie mit den jeweiligen Beständen weiter verfahren wird,
- die (Liquiditäts-) Überschüsse und Veräußerungserlöse aus dem Verkauf des Streubesitzes sollen in den Bestand investiert werden.

Kernbestand		Streubesitz	
<i>Mehrfamilienhäuser</i>			
Gräfin-Theda-Straße	43 ME	Breslauer Straße 18 (RH)	1 ME
Hermann-Lange-Ring	80 ME	Ernst-Reuter-Platz (Garagen)	4 ME
Rathausstraße	5 ME	Esklumer Fahrweg 1 (EFH)	1 ME
Reimerstraße 52	4 ME	Hoher Weg 4 (DHH)	2 ME
Wendekamp	42 ME	Königstraße 2 (RH)	1 ME
		Königstraße 33 (Gewerbe)	1 ME
<i>Reihenhäuser / DHH</i>			
Birkhahnweg	4 ME	Lupinenweg 5 (EFH)	1 ME
Eichenweg	12 ME	Mühlenstraße 142 (gewerbe)	1 ME
Gleiwitzer Hof	23 ME	Okko-ten-Broek 17 (EFH)	1 ME
Hirtenweg	7 ME	Reimerstraße 15 (EFH)	1 ME
Mittelweg	4 ME	Sägemühlenstraße 55 (EFH)	2 ME
Stettiner Straße	30 ME	Turnerweg 11 (MFH)	5 ME
Weidenweg	7 ME		
12 Standorte - 261 Mieteinheiten (inklusive 30 Garagen)		12 Standorte - 21 Mieteinheiten (inklusive 4 Garagen)	

B. Erfolgsplan für die Geschäftsjahre 2016 bis 2021

Anlage 2

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Umsatzerlöse							Erläuterungen
1 Mieten und Mietzuschüsse	771.000 €	817.000 €	849.500 €	880.700 €	913.500 €	935.350 €	
2 Betriebskostenumlage	285.000 €	290.000 €	290.000 €	290.000 €	290.000 €	290.000 €	1,65 €/qm/p.m.
3 Sonstige Erträge	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	Mieterträge Fremdanmietung
	1.076.000 €	1.127.000 €	1.159.500 €	1.190.700 €	1.223.500 €	1.245.350 €	
Abschreibungen auf Sachanlagen	62.000 €	92.000 €	124.500 €	155.700 €	188.500 €	210.350 €	Gebäude-Afa 2014 zzgl. 2,5 % Afa Mod-Maßnahmen
Sonstige betriebliche Aufwendungen							
1 Mietaufwendungen	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	Mietaufwendungen Fremdanmietung
2 Mietausfall & nicht umlagefähige Betriebskosten	21.000 €	20.000 €	21.000 €	21.000 €	24.000 €	25.000 €	Ansatz II. BV (2 % / gerundet)
3 umlagefähige Betriebskosten	285.000 €	290.000 €	290.000 €	290.000 €	290.000 €	290.000 €	durchlaufender Posten
4 laufende Instandhaltung	400.000 €	350.000 €	300.000 €	250.000 €	250.000 €	250.000 €	Ansatz II. BV = 187 T€
5 Verwaltungskosten	224.000 €	226.240 €	228.502 €	230.787 €	233.095 €	235.426 €	Ansatz II. BV = 65 T€ p.a.
	950.000 €	906.240 €	859.502 €	811.787 €	817.095 €	820.426 €	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen							
1 Zinsaufwendungen Darlehen	0 €	30.000 €	62.500 €	93.700 €	126.500 €	148.350 €	gem. Investitions- und Finanzplan
2 Zinsaufwendungen Zwischenfinanzierung	18.000 €	19.500 €	18.720 €	19.680 €	13.110 €	0 €	gem. Investitions- und Finanzplan
3 Zinsen und Gebühren N-Bank-Darlehn	2.100 €	2.000 €	2.000 €	1.900 €	1.900 €	1.800 €	gem. Tilgungsplan Nbank
	20.100 €	51.500 €	83.220 €	115.280 €	141.510 €	150.150 €	
Gesamtaufwand	1.032.100 €	1.049.740 €	1.067.222 €	1.082.767 €	1.147.105 €	1.180.926 €	
Jahresüberschuss	43.900 €	77.260 €	92.278 €	107.933 €	76.395 €	64.424 €	

1. Erläuterungen zum Erfolgsplan

Mieten und Mietzuschüsse

- Für das Jahr 2016 wurde die aktuelle Sollmiete (Nettokaltmiete p.a. ohne Betriebskostenumlage) i.H.v. 771 T€ kalkuliert. Dies entspricht einer Durchschnittsmiete von 3,95 €/m²/p.m. Die Mietspanne reicht hierbei von 0,00 €/m² bis 7,96 €/m².
- Für die Jahre 2017 - 2021 wurde mit einer schrittweisen moderaten Erhöhung der Miete auf bis zu 935 T€ kalkuliert.
- Die Mieterhöhungen reichen aus, um die Zinsaufwendungen für die Darlehen der Sanierungsmaßnahmen zu decken.
- Eine Mietpreisbindung besteht für die Wohnungen nur noch teilweise. Somit können die Mieten entsprechend den Regelungen des BGB erhöht werden:
 - 1) Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)
 - maximal 20 % innerhalb von 3 Jahren
 - der Grundstücksmarktbericht 2012 des Gutachterausschusses weist für das Stadtgebiet Leer Durchschnittsmieten zwischen 4,00 €/m² und 6,10 €/m² aus. Hierbei wird insbesondere nach der Wohnungsgröße und dem Baujahr differenziert. Für den Wohnungsbestand der KWL ergibt sich eine Vergleichsmiete in Höhe von 4,86 €/m²/p.m.
 - Der Landkreis Leer hat 2009 eine Mietwerterhebung beauftragt, um die angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) repräsentativ ermitteln zu lassen. In 2011 erfolgte eine indexbasierte Fortschreibung der Daten. Für den Wohnungsbestand der KWL ergibt sich eine Vergleichsmiete in Höhe von 5,18 €/m²/p.m.
 - 2) Mieterhöhung bei Modernisierung (§ 559 BGB)
 - 11 % p.a. der Modernisierungskosten
 - Instandhaltung nicht umlagefähig
 - 3) Kombination aus 1 + 2 (§§ 558 & 559 BGB)
 - 4) Mieterhöhung nach Vereinbarung (§ 557 BGB)
 - bei Neuvermietung
 - Vereinbarung zur Durchführung von Mod./Inst.-Maßnahmen
 - bis maximal 20% über ortsüblicher Vergleichsmiete

- **Mieterhöhungen** sind für eine ordentliche Bewirtschaftung der Bestände unvermeidlich. Mittelfristig sollten hierbei zumindest die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Durchschnittsmieten angestrebt werden. Diese erheblichen Mietsteigerungen (Ø 34 %) werden sich aber sowohl politisch als auch rechtlich nur bei einer umfassenden Sanierung der Bestände begründen und durchsetzen lassen. Idealerweise sollten hierbei mit den Mietern individuelle Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen werden, in denen der Umfang der Sanierung und die nach Abschluss der Baumaßnahme zu zahlende Miete verbindlich vor Beginn der Sanierungsmaßnahme vereinbart wird. Den Mieterhöhungen bei den Nettokaltmieten stehen nach der energetischen Sanierung Einsparungen insbesondere bei den Heizkosten gegenüber.
- Bei **Neuvermietungen** sind nicht mehr die Bestandsmieten sondern die Marktmieten (angemessene KdU bzw. Grundstücksmarktbericht) anzusetzen.

Betriebskostenumlage

- Nach der Betriebskostenverordnung dürfen nachfolgende laufende Kosten in tatsächlich angefallener Höhe abgerechnet werden, unter anderem:
 - Grundsteuer
 - Wasser & Abwasser
 - Betrieb des Aufzuges
 - Straßenreinigung
 - Müllbeseitigung
 - Gebäudereinigung
 - Gartenpflege
 - (allgemeiner) Stromverbrauch
 - Schornsteinreinigung
 - Sach- und Haftpflichtversicherungen
 - Hauswart (sofern keine Instandhaltung oder Verwaltung)
 - Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen
 - Heizung und Warmwasser
 - Rauchmelder
 - Legionellenprüfung
 - Sonstige Betriebskosten
- Für das Jahr 2016 wurde die aktuelle Betriebskostenumlage i.H.v. 285 T€ kalkuliert (durchlaufender Posten).
- Der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes weist im Jahr 2009 durchschnittliche Betriebskosten i.H.v. 2,94 €/ m² aus. Der Anteil der „kalten Betriebskosten“ – also ohne Warmwasser – betrug hierbei 1,85 €/m².

- Im Rahmen der 2009 durchgeführten Mietwerterhebung des Landkreises (angemessene KdU) wurden für die Stadt Leer durchschnittliche kalte Betriebskosten i.H.v. 1,22 €/m² ermittelt.

Sonstige Erträge

- Die Stadt Leer hat drei Objekte angemietet, welche untervermietet werden. Hierfür kann mit jährlichen Erträgen i.H.v. 20 T€ kalkuliert werden (durchlaufender Posten).
- Der Streubesitz soll sukzessiv veräußert werden. Aus kaufmännischer Vorsicht wurde hierfür kein Ertrag einkalkuliert. Etwaige Erlöse sollen direkt in den Bestand investiert werden.

Zinsaufwendungen

- Die detaillierten Kalkulationen für die Zinsaufwendungen ergeben sich aus dem Investitions- und Finanzierungsplan.

Mietaufwendungen

- durchlaufender Posten

Mietausfall und nicht umlagefähige Betriebskosten

- Aus kaufmännischer Vorsicht wurde mit einem Mietausfall in Höhe von 2 % der Mieteinnahmen (inkl. Betriebskostenumlage) kalkuliert. Dies entspricht dem Ansatz nach der II. Berechnungsverordnung (II. BV). Die Zahlen wurden gerundet.

Betriebskostenumlage

- durchlaufender Posten

Laufende Instandhaltung

- Im Jahr 2016 wurden für die laufende Instandhaltung 400 T€ kalkuliert, dies entspricht den durchschnittlichen Aufwendungen der letzten Jahre. Aufgrund der in den kommenden Jahren geplanten umfassenden Sanierungsarbeiten wurden die kalkulierten Instandhaltungskosten stufenweise auf 250 T€ gesenkt.

- Der entsprechende Vergleichswert nach II. Berechnungsverordnung beträgt für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit mindestens 32 Jahre zurückliegt, bei 13,22 €/m². Somit dürften Instandhaltungskosten von 216 T€ p.a. als angemessen gelten. Bei diesem Wert ist die Rücklage für größere Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Malerarbeiten Fassade) bereits enthalten.
- Die Instandhaltungskosten lassen sich durch die Sanierung und dem Einsatz des Controllings erheblich reduzieren. Es wird von einem Einsparpotenzial von bis zu 50 % (rd. 200 T€) der bisherigen Kosten ausgegangen. Kleininstandhaltungen und Wartungsarbeiten sollten nach Möglichkeit von den Hausmeistern erbracht werden.

Verwaltungskosten

- Aktuell entstehen jährliche Verwaltungskosten i.H.v. 224 T€. Neben den Personalkosten sind hier auch Sachkosten im Rahmen der internen Leistungsverrechnung der Stadt Leer berücksichtigt. Ab dem Jahr 2017 wurde eine Erhöhung um 1 % des Vorjahreswertes kalkuliert. Die in der Stellenübersicht angegebenen Stellen sind in den Verwaltungskosten enthalten.
- Der entsprechende Vergleichswert nach II. Berechnungsverordnung liegt je Wohneinheit bei 264,31 €/p.a. und je Garage bei 34,74 €/p.a.. Demnach wäre mit Verwaltungskosten i.H.v. 66 T€ p.a. zu kalkulieren.

Gebäudeabschreibung

- Der Buchwert der seitens der Stadt Leer in die KWL eingebrachten Gebäude beträgt rd. 2,9 Mio. € (zzgl. Grundstückswerte).
- Die Gebäude werden derzeit von der Stadt mit rd. 62 T€/p.a. abgeschrieben – somit ergibt sich rechnerisch eine durchschnittliche Restnutzung von 47 Jahren.
- Für 2016 wurde eine Abschreibung i.H.v. 62 T€ kalkuliert, was der bisherigen Praxis entspricht.
- In den Jahren 2019 bis 2021 sollen die Wohnungsbestände umfassend kernsaniert werden (siehe auch Erläuterung zur Investitions- und Finanzplanung). Hierfür wurde eine Abschreibung von 2,5 % kalkuliert.

C. Vermögensplan für die Geschäftsjahre 2016 bis 2021

Anlage 3

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Bemerkung
Einnahmen							
1 Kreditaufnahmen langfristig	0 €	1.200.000 €	1.300.000 €	1.248.000 €	1.312.000 €	874.000 €	
2 Kreditaufnahmen kurzfristig	1.200.000 €	1.300.000 €	1.248.000 €	1.312.000 €	874.000 €	0 €	
3 Jahresüberschuss laufende Geschäftstätigkeit	43.900 €	77.260 €	92.278 €	107.933 €	76.395 €	64.424 €	
4 Abschreibungen Sachanlagevermögen	62.000 €	92.000 €	124.500 €	155.700 €	188.500 €	210.350 €	
Einnahmen des Vermögensplans	1.305.900 €	2.669.260 €	2.764.778 €	2.823.633 €	2.450.895 €	1.148.774 €	
Ausgaben							
5 Investitionen ins Sachanlagevermögen	1.200.000 €	1.300.000 €	1.248.000 €	1.312.000 €	874.000 €	0 €	
6 Tilgung von langfristigen Finanzkrediten	5.510 €	35.560 €	68.120 €	99.370 €	132.230 €	154.130 €	
7 Tilgung von kurzfristigen Finanzkrediten	0 €	1.200.000 €	1.300.000 €	1.248.000 €	1.312.000 €	874.000 €	
8 Zuführung Rücklagen/Liquidität	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Ausgaben des Vermögensplans	1.205.510 €	2.535.560 €	2.616.120 €	2.659.370 €	2.318.230 €	1.028.130 €	

Die Positionen 1, 2, 5, 6 und 7 sind in der Anlage 5 (Investitions- und Finanzplanung) näher erläutert.

Die Positionen 3 und 5 ergeben sich aus der Anlage 2 (Erfolgsplanung).

Die Position 8 berücksichtigt die jährliche Zunahme der Liquidität (vgl. Anlage 6 Liquidität zum Ende des Geschäftsjahrs).

D. Planbilanzen für die Geschäftsjahre 2016 bis 2021

Anlage 4

	vorläufig per 31.12.2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aktiva							
A. Anlagevermögen							
Grundstücke	2.671.337 €	2.671.337 €	2.671.337 €	2.671.337 €	2.671.337 €	2.671.337 €	2.671.337 €
Gebäude	2.859.797 €	3.997.797 €	5.205.797 €	6.329.297 €	7.485.597 €	8.171.097 €	7.960.747 €
B. Umlaufvermögen							
Bankguthaben	24.181 €	310.571 €	444.271 €	592.928 €	757.191 €	889.856 €	1.010.499 €
Sonstige Vermögengegenstände	186.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Bilanzsumme	5.741.315 €	6.979.705 €	8.321.405 €	9.593.562 €	10.914.125 €	11.732.290 €	11.642.583 €
Passiva							
A. Eigenkapital							
Gezeichnetes Kapital	5.342.594 €	5.342.594 €	5.342.594 €	5.342.594 €	5.342.594 €	5.342.594 €	5.342.594 €
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	0 €	148.181 €	192.081 €	269.341 €	361.619 €	469.551 €	545.946 €
Jahresergebnis	148.181 €	43.900 €	77.260 €	92.278 €	107.933 €	76.395 €	64.424 €
B. Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	250.540 €	1.445.030 €	2.709.470 €	3.889.350 €	5.101.980 €	5.843.750 €	5.689.620 €
Bilanzsumme	5.741.315 €	6.979.705 €	8.321.405 €	9.593.563 €	10.914.125 €	11.732.290 €	11.642.584 €

2. Erläuterungen zur Planbilanz

Aktiva

- Der Buchwert der seitens der Stadt Leer in die KWL eingebrachten Grundstücke und Gebäude beträgt rd. 5,6 Mio. €.
- Der tatsächliche Verkehrswert der eingebrachten Immobilien liegt weitaus höher. Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht 2014 des Gutachterausschusses ist von einem Rohertragsfaktor bei Wohn- und Geschäftshäusern von durchschnittlich 9,9 auszugehen. Die Nettokaltmiete der eingebrachten Mieten beträgt rd. 771 T€. Ausgehend von einem Rohertragsfaktor von 9,9 ergäbe sich hier ein Verkehrswert von über 7,6 Mio. €. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass für einzelne Mieteinheiten aus verschiedensten Gründen keine oder eine sehr niedrige Miete vereinbart wurde. Insofern ist tatsächlich von einem wesentlich höheren Verkehrswert auszugehen.
- In den Jahren 2016 bis 2020 sollen die Wohnungsbestände umfassend kernsaniert werden (siehe auch Erläuterung zur Investitions- und Finanzplanung). Diese Maßnahmen erhöhen den Buchwert.
- Die in dem jeweiligen Planungsjahr begonnen Investitionen werden als Anlagen im Bau berücksichtigt.
- Die jährliche Abschreibung reduziert den Buchwert (siehe auch Erläuterung zum Erfolgsplan)
- In der Position Bankguthaben werden die rechnerisch ermittelten Liquiditätsüberschüsse dargestellt (vgl. Erläuterung zur Liquiditätsplanung).

B. Passiva

- In der Position „Gezeichnetes Kapital“ ist der eingebrachte Wohnungsbestand mit dem Wertansatz bei der Stadt Leer zum Buchwert per 31.12.2015 berücksichtigt.
- Der Gewinnvortrag / Verlustvortrag ergibt sich aus dem Jahresergebnis des Vorjahres zzgl. des Vortrages aus dem vorangegangenen Jahr. Ausschüttungen wurden nicht berücksichtigt.
- Das Jahresergebnis ergibt sich aus der Erfolgsplanung.
- Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für die geplanten Sanierungsmaßnahmen ergeben sich aus dem Investitions- und Finanzplan.

E. Investitions- und Finanzplan für die Geschäftsjahre 2015 bis 2020

Anlage 5

Standort	Anschrift Objekt	Baujahr	Bautyp	Mietfläche	Anzahl NE (Mod-Inst)	Kalkulation je WE	Kalkulation absolut	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	Birkhahnweg 23 - 29	1960	RH	228 m²	4 NE	32.000 €	128.000 €			128.000 €			
3	Eichenweg	1953	RH	689 m²	12 NE	32.000 €	384.000 €			384.000 €			
6	Gleiwitzer-Hof	1966	RH	1.194 m²	23 NE	32.000 €	736.000 €			736.000 €			
7	Gräfin-Theda-Straße	1957	MFH	1.889 m²	20 NE	25.000 €	500.000 €	300.000 €	200.000 €				
8	Herm.-Lange-Ring	1966 1992	MFH	5.894 m²	80 NE	25.000 €	2.000.000 €	900.000 €	1.100.000 €				
9	Hirtenweg	1961	RH	285 m²	7 NE	32.000 €	224.000 €				224.000 €		
14	Mittelweg 39 + 39a	1956	DHH	242 m²	4 NE	32.000 €	128.000 €				128.000 €		
17	Rathausstraße 09		MFH	522 m²	5 NE	25.000 €	125.000 €					125.000 €	
19	Reimerstraße 52	1957	MFH	171 m²	4 NE	25.000 €	100.000 €					100.000 €	
21	Stettiner Straße	1971	RH	1.248 m²	30 NE	32.000 €	960.000 €				960.000 €		
22	Turnerweg 11		MFH	340 m²	5 NE	25.000 €	125.000 €					125.000 €	
23	Weidenweg 31 a+b	1954	RH	376 m²	7 NE	32.000 €	224.000 €					224.000 €	
24	Wendekamp (Wohnungen)	1962	MFH	864 m²	12 NE	25.000 €	300.000 €					300.000 €	
Summe geplante Investitionen				13.941 m²	213 NE		5.934.000 €	1.200.000 €	1.300.000 €	1.248.000 €	1.312.000 €	874.000 €	0 €
Finanzierungsbedarf (kumuliert, ohne Darlehen NBank)							5.934.000 €	1.200.000 €	2.500.000 €	3.748.000 €	5.060.000 €	5.934.000 €	5.934.000 €
Zwischenfinanzierung (kumuliert)								1.200.000 €	1.300.000 €	1.248.000 €	1.312.000 €	874.000 €	
langfristiges Darlehen (kumuliert)								0 €	1.200.000 €	2.500.000 €	3.748.000 €	5.060.000 €	5.934.000 €
Darlehen Nbank								245.030 €	239.470 €	233.850 €	228.180 €	222.450 €	216.670 €
Zinskalkulation (ersparte Zinsen durch Tilgung nicht berücksichtigt)													
Zwischenfinanzierung							1,50%	18.000 €	19.500 €	18.720 €	19.680 €	13.110 €	0 €
langfristiges Darlehen							2,50%	0 €	30.000 €	62.500 €	93.700 €	126.500 €	148.350 €
Tilgung (erhöhte Tilgung durch Zinsersparnis nicht berücksichtigt)													
langfristiges Darlehen							2,50%	0 €	30.000 €	62.500 €	93.700 €	126.500 €	148.350 €
Tilgung Nbank								5.510 €	5.560 €	5.620 €	5.670 €	5.730 €	5.780 €
Darlehensstand													
Tilgung kumuliert ohne Darlehen Nbank								0 €	30.000 €	92.500 €	186.200 €	312.700 €	461.050 €
Finanzierung kumuliert ohne Darlehen Nbank								1.200.000 €	2.500.000 €	3.748.000 €	5.060.000 €	5.934.000 €	5.934.000 €
Darlehensstand zum 31.12.d.J.													
Zwischenfinanzierung + langfristiges Darlehen								1.200.000 €	2.470.000 €	3.655.500 €	4.873.800 €	5.621.300 €	5.472.950 €
Nbank								245.030 €	239.470 €	233.850 €	228.180 €	222.450 €	216.670 €
Summe								1.445.030 €	2.709.470 €	3.889.350 €	5.101.980 €	5.843.750 €	5.689.620 €

3. Erläuterungen zur Investitions- und Finanzplanung

geplante Investitionen

- In den Jahren 2016 bis 2021 sollen die Wohnungsbestände umfassend kernsaniert werden. Insgesamt sollen in den kommenden Jahren über 5,9 Mio. € investiert werden.
- Die Betriebsleitung rechnet mit durchschnittlichen Kosten von 25 T€ je WE bei Mehrfamilienhäusern bzw. 32 T€/WE bei Reihenhäusern.
- Im Rahmen der Modernisierungsförderung des Sanierungsgebietes „Leer-Oststadt“ sind bis Mitte 2012 annähernd 580 WE bezuschusst worden. Von den Eigentümern wurden durchschnittlich 21,5 T€ je WE in Mehrfamilienhäusern und 61 T€ je WE in Einfamilienhäusern investiert. Der Bauverein hat bei seinen Modernisierungen mit Aufwendungen von durchschnittlich 20 T€ je WE kalkuliert. Insofern erscheinen die budgetierten Kosten der Verwaltung ausreichend bemessen.

geplante Finanzierung

- Während der Bauphase ist zunächst eine Zwischenfinanzierung notwendig. Nach Abschluss soll diese durch langfristige Darlehen abgelöst werden.
- Sowohl für die Zwischen- als auch die Endfinanzierung können die günstigen Zinskalkulationen für Kommunaldarlehen kalkuliert werden.
- Für die Zwischenfinanzierung wurde ein Zinssatz von 1,5 % angenommen.
- Für die langfristigen Darlehen wurde ein Zinssatz von 2,5 % kalkuliert, dies entspricht den aktuellen Zinskonditionen für Darlehen mit einer Zinsfestschreibung für 30 Jahre. Die Darlehen sollen mit 2,5 % p.a. getilgt werden.
- Aus der Finanzplanung ergeben sich die Werte, welcher der Erfolgsplanung (Zinsaufwand), der Planbilanz (Darlehensstand) und Liquiditätsberechnung (Tilgung) zugrunde gelegt wurden.
- Etwaige Liquiditätsüberschüsse und Erlöse aus dem Verkauf des Streubesitzes können zur Finanzierung der geplanten Sanierungsmaßnahmen verwandt werden. Aus kaufmännischer Vorsicht wurde dies in den Berechnungen jedoch nicht berücksichtigt.

E. Liquiditätsplan für die Geschäftsjahre 2016 bis 2021

Anlage 6

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	Liquidität zum 01.01. d.J.	210.181 €	310.571 €	444.271 €	592.928 €	757.191 €	889.856 €
2	kalkuliertes Jahresergebnis	43.900 €	77.260 €	92.278 €	107.933 €	76.395 €	64.424 €
3	Tilgung	-5.510 €	-35.560 €	-68.120 €	-99.370 €	-132.230 €	-154.130 €
4	Abschreibung	62.000 €	92.000 €	124.500 €	155.700 €	188.500 €	210.350 €
5	Sonstige / Ausschüttung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Liquidität zum Ende des Geschäftsjahres	310.571 €	444.271 €	592.928 €	757.191 €	889.856 €	1.010.499 €

4. Erläuterungen zur Liquiditätsplanung

Liquidität zum 01.01. des Jahres und kalkuliertes Jahresergebnis

- ... siehe Anlage 6

Tilgung

- ...für langfristige Darlehen.
(Tabelle „Grobkalkulation Zins, Tilgung & Darlehensstand)

Abschreibung

- ...des Gebäudebestandes und der geplanten Sanierungsmaßnahmen.

Sonstige / Ausschüttungen

- ...Ausschüttungen wurden in den Berechnungen noch nicht berücksichtigt.

G. Stellenübersicht

Anlage 7

	Zahl der Stellen 2016	Zahl der Stellen Vorjahr	Geplante Stellen 2016 - 2021
EG 9	1,00	1,00	1,00
EG 8	1,00	1,00	1,00
EG 4	1,00	1,00	1,00
Azubi	<u>Ausb.-Vergütung</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>
	Summen	4,00	4,00

Der Personalaufwand für die besetzten Stellen ist in der Erfolgsplanung in den Verwaltungskosten ausgewiesen (vgl. Anlage 2).